

Глава 4. ПЕРЕУСТРОЙСТВО И ПЕРЕПЛАНИРОВКА ПОМЕЩЕНИЯ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

(в ред. Федерального [закона](#) от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

Статья 25. Виды переустройства и перепланировки помещения в многоквартирном доме
(в ред. Федерального [закона](#) от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

1. **Переустройство** помещения в многоквартирном доме представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический **паспорт** помещения в многоквартирном доме.

(в ред. Федерального [закона](#) от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

2. **Перепланировка** помещения в многоквартирном доме представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме.

(в ред. Федерального [закона](#) от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

Статья 26. Основание проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме

(в ред. Федерального [закона](#) от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

1. Переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления (далее - орган, осуществляющий согласование) на основании принятого им решения.

(в ред. Федерального [закона](#) от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

2. Для проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме собственник данного помещения или уполномоченное им лицо (далее в настоящей главе - заявитель) в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения в многоквартирном доме непосредственно либо через многофункциональный центр в соответствии с заключенным ими в установленном Правительством Российской Федерации **порядке** соглашением о взаимодействии представляет:

(в ред. Федеральных законов от 28.07.2012 N 133-ФЗ, от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

1) заявление о переустройстве и (или) перепланировке по **форме**, утвержденной уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;

(в ред. Федерального [закона](#) от 23.07.2008 N 160-ФЗ)

2) правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое помещение в многоквартирном доме (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

(в ред. Федерального [закона](#) от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

3) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения в многоквартирном доме, а если переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме невозможны без присоединения к данному помещению части общего имущества в многоквартирном доме, также протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о согласии всех собственников помещений в многоквартирном доме на такие переустройство и (или) перепланировку помещения в многоквартирном доме, предусмотренном **частью 2 статьи 40** настоящего Кодекса;

(в ред. Федерального [закона](#) от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

4) технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения в многоквартирном доме;
(в ред. Федерального закона от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

5) согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма (в случае, если заявителем является уполномоченный наймодателем на представление предусмотренных настоящим пунктом документов наниматель переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения по договору социального найма);

6) заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме, если такое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.
(в ред. Федерального закона от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

2.1. Заявитель вправе не представлять документы, предусмотренные пунктами 4 и 6 части 2 настоящей статьи, а также в случае, если право на переустраиваемое и (или) перепланируемое помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, документы, предусмотренные пунктом 2 части 2 настоящей статьи. Для рассмотрения заявления о переустройстве и (или) перепланировке помещения в многоквартирном доме орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения в многоквартирном доме запрашивает следующие документы (их копии или содержащиеся в них сведения), если они не были представлены заявителем по собственной инициативе:

(в ред. Федеральных законов от 02.06.2016 N 175-ФЗ, от 03.07.2016 N 361-ФЗ, от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

1) правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое помещение в многоквартирном доме, если право на него зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости;
(в ред. Федеральных законов от 03.07.2016 N 361-ФЗ, от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

2) технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого помещения в многоквартирном доме;
(в ред. Федерального закона от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

3) заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме, если такое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.
(в ред. Федерального закона от 27.12.2018 N 558-ФЗ)
(часть 2.1 введена Федеральным законом от 03.12.2011 N 383-ФЗ)

3. Орган, осуществляющий согласование, не вправе требовать от заявителя представление других документов кроме документов, истребование которых у заявителя допускается в соответствии с частями 2 и 2.1 настоящей статьи. Заявителю выдается расписка в получении от заявителя документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим согласование, а также с указанием перечня документов, которые будут получены по межведомственным запросам. В случае представления документов через многофункциональный центр расписка выдается указанным многофункциональным центром. Государственные органы, органы местного самоуправления и подведомственные государственным органам или органам местного самоуправления организации, в распоряжении которых находятся документы, указанные в части 2.1 настоящей статьи, обязаны направить в орган, осуществляющий согласование,

запрошенные таким органом документы (их копии или содержащиеся в них сведения). Запрошенные документы (их копии или содержащиеся в них сведения) могут представляться на бумажном носителе, в форме электронного документа либо в виде заверенных уполномоченным лицом копий запрошенных документов, в том числе в форме электронного документа. (часть 3 в ред. Федерального [закона](#) от 03.12.2011 N 383-ФЗ (ред. 28.07.2012))

4. Решение о согласовании или об отказе в согласовании должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных в соответствии с [частями 2 и 2.1](#) настоящей статьи документов органом, осуществляющим согласование, не позднее чем через сорок пять дней со дня представления в данный орган документов, обязанность по представлению которых в соответствии с настоящей статьей возложена на заявителя. В случае представления заявителем документов, указанных в [части 2](#) настоящей статьи, через многофункциональный центр срок принятия решения о согласовании или об отказе в согласовании исчисляется со дня передачи многофункциональным центром таких документов в орган, осуществляющий согласование. (часть 4 в ред. Федерального [закона](#) от 03.12.2011 N 383-ФЗ (ред. 28.07.2012))

5. Орган, осуществляющий согласование, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о согласовании выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, либо через многофункциональный центр заявителю документ, подтверждающий принятие такого решения. [Форма](#) и содержание указанного документа устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти. В случае представления заявления о переустройстве и (или) перепланировке через многофункциональный центр документ, подтверждающий принятие решения, направляется в многофункциональный центр, если иной способ его получения не указан заявителем. (в ред. Федеральных законов от 23.07.2008 [N 160-ФЗ](#), от 28.07.2012 [N 133-ФЗ](#))

6. Предусмотренный [частью 5](#) настоящей статьи документ является основанием проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме. (в ред. Федерального [закона](#) от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

Статья 27. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме
(в ред. Федерального [закона](#) от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

1. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме допускается в случае:
(в ред. Федерального [закона](#) от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

1) непредставления определенных [частью 2 статьи 26](#) настоящего Кодекса документов, обязанность по представлению которых с учетом [части 2.1 статьи 26](#) настоящего Кодекса возложена на заявителя;
(в ред. Федерального [закона](#) от 03.12.2011 N 383-ФЗ)

1.1) поступления в орган, осуществляющий согласование, ответа органа государственной власти, органа местного самоуправления либо подведомственного органу государственной власти или органу местного самоуправления организации на межведомственный запрос, свидетельствующего об отсутствии документа и (или) информации, необходимых для проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме в соответствии с [частью 2.1 статьи 26](#) настоящего Кодекса, если соответствующий документ не был представлен заявителем по собственной инициативе. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме по указанному основанию допускается в случае, если орган, осуществляющий согласование, после получения такого ответа уведомил заявителя о получении такого ответа, предложил заявителю представить документ и (или) информацию, необходимые для проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в

многоквартирном доме в соответствии с [частью 2.1 статьи 26](#) настоящего Кодекса, и не получил от заявителя такие документ и (или) информацию в течение пятнадцати рабочих дней со дня направления уведомления;

(п. 1.1 введен Федеральным [законом](#) от 03.12.2011 N 383-ФЗ; в ред. Федерального [закона](#) от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

2) представления документов в ненадлежащий орган;

3) несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме требованиям законодательства.

(в ред. Федерального [закона](#) от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

2. Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные [частью 1](#) настоящей статьи.

(в ред. Федерального [закона](#) от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

3. Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме выдается или направляется заявителю не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

(в ред. Федерального [закона](#) от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

Статья 28. Завершение переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме

(в ред. Федерального [закона](#) от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

1. Завершение переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме подтверждается актом приемочной комиссии.

(в ред. Федерального [закона](#) от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

2. Акт приемочной комиссии должен быть направлен органом, осуществляющим согласование, в орган регистрации прав.

(в ред. Федеральных законов от 13.05.2008 [N 66-ФЗ](#), от 03.07.2016 [N 361-ФЗ](#))

Статья 29. Последствия самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки помещения в многоквартирном доме

(в ред. Федерального [закона](#) от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

1. Самовольными являются переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме, проведенные при отсутствии основания, предусмотренного [частью 6 статьи 26](#) настоящего Кодекса, или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося в соответствии с [пунктом 3 части 2 статьи 26](#) настоящего Кодекса.

(в ред. Федерального [закона](#) от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

2. Самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее помещение в многоквартирном доме лицо несет предусмотренную законодательством ответственность.

(в ред. Федерального [закона](#) от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

3. Собственник помещения в многоквартирном доме, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, обязан привести такое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.

(в ред. Федерального [закона](#) от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

4. На основании решения суда помещение в многоквартирном доме может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.

(в ред. Федерального [закона](#) от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

5. Если соответствующее помещение в многоквартирном доме не будет приведено в прежнее состояние в указанный в [части 3](#) настоящей статьи срок в установленном органом, осуществляющим согласование, порядке, суд по иску этого органа при условии непринятия решения, предусмотренного [частью 4](#) настоящей статьи, принимает решение:

(в ред. Федерального [закона](#) от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

1) в отношении собственника о продаже с публичных торгов такого помещения в многоквартирном доме с выплатой собственнику вырученных от продажи такого помещения в многоквартирном доме средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника такого помещения в многоквартирном доме обязанности по приведению его в прежнее состояние;

(в ред. Федерального [закона](#) от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

2) в отношении нанимателя жилого помещения по договору социального найма, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования о расторжении данного договора с возложением на собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по указанному договору, обязанности по приведению такого жилого помещения в прежнее состояние.

(в ред. Федерального [закона](#) от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

6. Орган, осуществляющий согласование, для нового собственника помещения в многоквартирном доме, которое не было приведено в прежнее состояние в установленном [частью 3](#) настоящей статьи порядке, или для собственника жилого помещения, являвшегося наймодателем по расторгнутому в установленном [частью 5](#) настоящей статьи порядке договору, устанавливает новый срок для приведения таких помещений в прежнее состояние. Если такие помещения не будут приведены в прежнее состояние в указанный срок и в порядке, ранее установленном органом, осуществляющим согласование, такие помещения подлежат продаже с публичных торгов в установленном [частью 5](#) настоящей статьи порядке.

(в ред. Федерального [закона](#) от 27.12.2018 N 558-ФЗ)

*[гл. 4, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ \(ред. от 15.04.2019\)](#)
{КонсультантПлюс}*